

NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET DE REGLEMENT N° 2016-06 du 14 octobre 2016

Modifiant le règlement ANC n°2014-06 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier

I - Eléments de contexte

La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, a étendu l'activité des organismes de placement collectif immobilier (OPCI) à la location meublée.

L'article L. 214-34 du code monétaire et financier prévoit en effet que « *A titre accessoire, les organismes de placement collectif immobilier peuvent acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.* »

L'objectif du présent règlement est de définir le traitement comptable applicable dans les OPCI pour ces biens.

C'est pourquoi, il modifie à cette fin le règlement ANC n° 2014-06 du 2 octobre 2014 relatif aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

II – Modifications apportées au règlement antérieur

Comme indiqué à l'article L. 214-34 du code monétaire et financier, ces actifs (meubles et équipements) sont affectés à l'actif immobilier et nécessaires au bon fonctionnement et à l'usage des actifs immobiliers dans le but d'effectuer des locations meublées.

Sur le plan juridique, ces biens mobiliers sont donc considérés comme des biens accessoires à l'actif immobilier. Eu égard, à la faible valeur de ces meubles meublants, de ces biens d'équipement ou de ces biens meubles par rapport à la valeur de l'actif immobilier, ils sont en conséquence comptabilisés et évalués comme l'actif immobilier auxquels ils se rattachent (article 114-3 du règlement n°2014-06). Lors de leur remplacement, ces biens sont évalués comme les coûts de remplacement et dépenses ultérieures, tels que définis à l'article 114-3 (B) du présent règlement (soit en charges soit à l'actif).

Il est donc proposé de modifier les articles du règlement ANC n°2014-06 du 2 octobre 2014 relatif au plan comptable des organismes de placement collectif immobilier concernant les éléments constitutifs de l'actif de l'OPCI pour y inclure les meubles meublants, les biens d'équipement ou les biens meubles affectés aux immeubles construits ou acquis par un OPCI et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers par un tiers.

III – Entrée en vigueur

En l'absence de précision, le règlement entre en vigueur sur l'exercice comptable ouvert à sa date de publication au journal officiel.

©Autorité des normes comptables, octobre 2016